

MALAYSIAN REPORTS**Dewan Bandaraya Kuala Lumpur v Suppiah**

MAHKAMAH AGUNG (KUALA LUMPUR) — RAYUAN SIVIL
NO 02-234-198
HASHIM YEOP A SANI HB (MALAYA), MOHAMED YUSOFF
DAN AJAIB SINGH HMA
1 DISEMBER 1990

Kerajaan Tempatan — Pembayaran cukai pintu — Penjualan tanah — Notis pertukaran hak milik tidak diberi kepada Dewan Bandaraya dan catatan penjualan atau pertukaran tidak di buat di daftar pihak berkenaan tempatan — Siapa bertanggungjawab membayar cukai pintu — Sama ada harta pembeli boleh di tahan — Akta Kerajaan Tempatan 1976, ss 146, 148 & 160

Responden didalam kes ini telah membeli sekeping tanah di Kuala Lumpur pada 6 Ogos 1986 dan pendaftaran pindah hak milik telah dibuat pada 8 Oktober 1986. Walaubagaimanapun tidak ada notis dihantar sama ada oleh penjual atau pembeli kepada Dewan Bandaraya Kuala Lumpur dalam tempoh masa yang ditetapkan, iaitu tiga bulan dari tarikh penjualan atau pindah hakmilik. Penjual telah bersetuju membayar semua sewa cukai sehingga tarikh penyelesaian penjualan, iaitu 6 Ogos 1986. Oleh kerana cukai itu tidak dibayar Dewan Bandaraya melalui notisnya bertarikh 15 Disember 1986 telah meminta penjual tanah menyelesaikan bayaran sewa cukai tanah berjumlah \$973. Oleh sebab bayaran tidak dibuat maka Dewan Bandaraya telah menghantar satu surat kepada responden untuk menyelesaikan bayaran tersebut. Responden tidak menjelaskannya tetapi peguamnya telah menghantar surat kepada Dewan Bandaraya menerangkan bahawa penjualan telah didaftarkan pada 28 Oktober 1986 dan responden telahpun menjelaskan bayaran sebanyak \$132 sebagai amaun sewa bagi tempoh sehingga Disember 1986. Dengan surat itu juga responden telah membayar dengan cek sebanyak \$264 sebagai bayaran sewa atau cukai pintu untuk tahun 1987. Dewan Bandaraya telah mengesahkan penerimaan cukai pintu sebanyak \$264 akan tetapi telah menekankan bahawa dibawah s 160(5) Akta Kerajaan Tempatan 1976 pembeli masih bertanggungjawab terhadap tunggakan cukai pintu bagi tempoh sebelum pembeliannya. Kemudiannya Dewan Bandaraya telah menahan barang-barang kepunyaan responden. Responden telah memohon kepada majistret supaya barang-barang kepunyaannya itu dilepaskan. Permohonan responden telah ditolak oleh majistret akan tetapi apabila ia merayu ke Mahkamah Tinggi hakim Mahkamah Tinggi telah meluluskan rayuan itu. Dewan Bandaraya telah merayu ke Mahkamah Agung.

Diputuskan, menolak rayuan itu:

(1) Seksyen 164(4) dan s 160(5) Akta Kerajaan Tempatan 1976 hendaklah ditafsirkan bersama. Seksyen 160(4) ialah untuk menetapkan bahawa tiap-tiap seorang yang menjual sesuatu harta yang dikenakan sewa atau cukai pintu akan terus bertanggungjawab bagi menjelaskan semua sewa atau cukai pintu yang dikenakan setiap masa sebelum notis pertukaran hak milik diberi atau sehingga catatan penjualan atau pertukaran itu telah dicatatkan dalam daftar pihak berkuasa tempatan. Di dalam kes ini notis tidak dihantar dan tidak ada bukti yang penjualan atau pertukaran itu telah dicatatkan didalam daftar pihak berkuasa. Oleh kerana itu penjual masih bertanggungjawab membayar tunggakan cukai pintu itu mengikut notis yang dihantar kepadanya.

A (2) Mengikut fakta kes ini Dewan Bandaraya Kuala Lumpur tidak boleh bersandar kepada s 160(5) Akta tersebut sebagai asas undang-undang untuk menahan barang-barang responden kerana tidak mungkin satu Akta berhendakan kedua-dua pihak menjelaskan satu pembayaran.

B (3) Tafsiran kedua-dua peruntukan s 160(4) dan s 160(5) Akta tersebut hendaklah mengikut liabiliti yang telah dikenakan terdahulu, iaitu liabiliti yang dikenakan oleh s 160(4) ke atas penjual melainkan jika notis yang dikehendaki oleh s 160(1) telah dihantar. Memberi notis itu adalah tanggungjawab yang dikenakan oleh undang-undang ke atas kedua-dua pihak iaitu penjual dan pembeli. Adalah jelas nampaknya Akta 1976 itu meletakkan tanggungjawab pembayaran sewa atau cukai pintu ke atas tuan empunya tanah dan tidak atas penghuni atau penduduk seperti di England.

C [English summary]

D The respondent in this case had bought a piece of land in Kuala Lumpur on 6 August 1986 and the transfer had been registered on 28 October 1986. However, the notice of the transfer was not sent by either the purchaser or the sellers to the City Council, Kuala Lumpur within three months of the sale or transfer. The sellers had agreed to pay all rates due up to the completion of the sale, that is 6 August 1986. The City Council by notice dated 15 December 1986 asked the sellers to pay the rates due amounting to \$973. As the payment was not made, the City Council sent a letter to the respondent asking for payment. The respondent did not pay the amount claimed but his solicitor replied stating that the transfer had been registered on 28 October 1986 and that he had paid the amount of the rates up to December 1986. He also sent a cheque for \$264 in payment of the rates for 1987. The City Council acknowledged receipt of the letter and the cheque for \$264 but stressed that under s 160(5) of the Local Government Act 1976 the buyer is liable for payment of rates due for the period before his purchase of the property. Subsequently the City Council took steps to seize the goods of the respondent. The respondent applied for the release of the property and when this was refused by the magistrate he appealed to the High Court. The learned judge of the High Court allowed the appeal and the City Council appealed to the Supreme Court.

E Held, dismissing the appeal:

F (1) Section 160(4) and (5) of the Local Government Act 1976 should be read together. Section 160(4) provides that the person who sells property shall continue to be liable to pay the rates payable before the notice of the transfer has been given or until the sale or transfer has been recorded in the books of the local authority. In this case the notice of transfer had not been sent nor had the sale or transfer been recorded in the books of the local authority. The sellers therefore remained liable for the payment of the rates by the notice sent to them.

G (2) On the facts of this case the City Council cannot rely on s 160(5) of the Act as a basis for taking the property of the respondents as it is not likely that the Act would require both parties to make the same payment.

H (3) The interpretation of both s 160(4) and s 160(5) of the Act should be based on the liability already imposed, that is the liability imposed by s 160(4) on the seller unless the notice required under s 160(1) has been sent. The duty of sending the notice is placed by law on both the seller and the buyer. It is clear that the Act has placed the burden of paying the rates on the owners of holdings and not on the occupiers, as in England.]

Kes-kes rujukan

- 1 *Lee Wah Bank Ltd v The Commissioner of Federal Capital of Kuala Lumpur* [1962] 1 MLJ 23 (diikut)
- 2 *Home Luck Investments Sdn Bhd v Commissioner of Federal Capital of Kuala Lumpur* [1969] 1 MLJ 248 (diikut)

Undang-undang rujukan

Akta Kerajaan Tempatan 1976 ss 146, 148, 160

Rayuan dari: Rayuan Sivil Mahkamah Tinggi No R8-11-128 Tahun 1988 (Mahkamah Tinggi, Kuala Lumpur)

S Krishna Aiyar for the appellant.

Dato' G Vadiveloo for the respondent.

Cur Adv Vult

Hashim Yeop A Sani HB (Malaya) (delivering the judgment of the court): Suppiah s/o Govindasamy (responden) telah memohon kepada majistret, Kuala Lumpur supaya Dewan Bandaraya Kuala Lumpur melepaskan barang-barang kepunyaan beliau yang telah ditahan di bawah s 148 Akta Kerajaan Tempatan 1976. Permohonan responden itu telah ditolak oleh majistret dan responden telah merayu kepada hakim Mahkamah Tinggi, Kuala Lumpur.

Sekarang Dewan Bandaraya Kuala Lumpur telah merayu atas keputusan hakim Mahkamah Tinggi, Kuala Lumpur setelah hakim meluluskan rayuan responden tersebut. Setelah mendengar hujah kami menolak rayuan dan dengan ini memberi alasan penolakan itu.

Bagi maksud mengenal dengan lebih jelas masalah dalam rayuan ini adalah wajar fakta-fakta latar belakang dan peruntukan perundangan yang berkenaan diterangkan terlebih dahulu. Peruntukan perundangan berkenaan dalam Akta Kerajaan Tempatan 1976 adalah seperti berikut:

146 All rates shall be paid by the persons who are the owners of the holdings for the time being, and until so paid shall subject to the provisions of the National Land Code, be a first charge on the holdings in respect of which they are assessed, and if not paid within the prescribed time, shall be recoverable in the manner hereinafter prescribed.

160(1) Whenever any rateable holding within a local authority area is sold or transferred it shall be the duty of the seller or transferor and the purchaser or transferee within three months after such sale or transfer to give notice thereof to the local authority in Form I of the First Schedule hereto.

(2) Whenever the owner of any rateable holding within a local authority area dies it shall be the duty of the person becoming the owner thereof by succession or otherwise to give notice thereof to the local authority within a period of one year of the death in Form J of the First Schedule hereto.

(3) On receipt of such notice the local authority may require the production of the instrument effecting change of ownership or of a certified copy thereof.

A (4) Every person who sells or transfers any rateable holding within a local authority area shall continue to be liable for the payment of all rates payable in respect of such holding and for the performance of all other obligations imposed by this Part or by any by-law upon the owner of such holding which become payable or are to be performed at any time before notice of such transfer has been given or until the sale or transfer has been recorded in the books of the local authority.

B (5) Nothing herein shall affect the liability of the purchaser or transferee to pay the rates in respect of such holding or to perform such obligation, or affect the right of the local authority to recover such rate or to enforce such obligation under this Part notwithstanding that such rates became payable or such obligations were imposed before notice of such sale or transfer had been recorded.

C (6) Every person failing to give any notice shall on conviction be liable to a fine not exceeding two thousand ringgit or to a term of imprisonment not exceeding six months or to both such fine and imprisonment.

D Fakta-fakta latar belakang kes ini dengan ringkasnya adalah seperti berikut. Responden melalui perjanjian bertarikh 7 Mei 1986 telah membeli sekeping tanah QT(M) 134 Lot No 245 daripada seorang bernama Yaacob Sodhy dan Salmah bte Abu bakar @ Salmah Yaacob Sodhy sebagai penjual. Penjualan tanah itu telah diselesaikan pada 6 Ogos 1986 dan pendaftaran pindah hakmilik telah dibuat pada 28 Oktober 1986. E Walau bagaimanapun *tidak ada notis* dihantar sama ada oleh penjual atau pembeli kepada Dewan Bandaraya Kuala Lumpur di bawah s 160(1) Akta tersebut dalam tempoh masa yang ditetapkan iaitu tiga bulan dari tarikh penjualan atau pindah hakmilik. Penjual telah bersetuju dalam perjanjian bertarikh 7 Mei 1986 itu membayar semua cukai sehingga tarikh penyelesaian perjanjian tersebut, iaitu 6 Ogos 1986. F

Dewan Bandaraya Kuala Lumpur melalui notisnya bertarikh 15 Disember 1986 telah meminta penjual tanah tersebut menyelesaikan bayaran sewa cukai tanah berjumlah \$973. Oleh sebab bayaran tidak dibuat maka G Dewan Bandaraya Kuala Lumpur telah menghantar satu surat kepada responden pada 18 Jun 1987 untuk menyelesaikan bayaran tersebut. Responden tidak menjelaskannya tetapi peguamnya telah menghantar surat kepada Dewan Bandaraya Kuala Lumpur bertarikh 15 Julai 1987 di mana beliau menerangkan bahawa penjualan telah didaftar pada 28 Oktober 1986 dan responden telah pun menjelaskan bayaran sebanyak \$132 sebagai amaun sewa bagi tempoh sehingga Disember 1986. Dengan surat itu juga responden telah membayar dengan cek sebanyak \$264 sebagai bayaran sewa atau cukai pintu untuk tahun 1987. Dewan Bandaraya telah menjawab surat itu pada 22 Julai 1987 mengesahkan penerimaan cukai pintu sebanyak \$264 dan memberikan resit pembayaran tersebut. Surat Dewan Bandaraya juga menekankan dalam surat itu bahawa di bawah s 160(5) Akta Kerajaan Tempatan 1976: H I

pembeli baru masih bertanggungjawab terhadap tunggakan cukai pintu bagi tempoh sebelum pembelannya.

Majistret telah menolak permohonan responden untuk melepaskan penahanan barang-barang itu berdasarkan kepada tafsiran yang diberikan oleh beliau kepada s 160(5) Akta tersebut. Dalam penghakimannya majistret berkata demikian:

Ini bermakna walaupun notis pindah hakmilik direkodkan pihak pembeli masih bertanggungjawab mengenai taksiran cukai tanah tersebut. Jadi pihak penentang adalah berhak menahan barang-barang pemohon bagi mendapatkan sewa yang tidak dibayar oleh penjual.

Di Mahkamah Tinggi hakim juga telah memberi tafsirannya kepada s 146 dan s 160 Akta tersebut. Dengan ringkas tafsiran hakim Mahkamah Tinggi bolehlah disebutkan seperti berikut.

Perkataan 'owners of the holdings for the time being' dalam s 146, kata hakim Mahkamah Tinggi, hendaklah diberi makna 'owners for the period for which the rates are imposed'. Dengan erti kata yang lain hakim berpendapat bahawa sewa atau cukai pintu hendaklah dibayar oleh tuan empunya tanah pada masa cukai itu dikenakan. Hakim juga berpendapat bahawa tafsiran ini sejajar dengan keadilan kerana jikalau sebaliknya ia akan memberi kesusahan kepada tuan empunya tanah yang kemudian jika pihak berkuasa tempatan telah melenyahkan pengutipan sewa atau cukai pintu beberapa tahun dan kemudian mengarahkan kutipan daripada tuan empunya tanah yang baru. Adalah tidak adil jika tuan empunya tanah yang baru dikehendaki membayar tunggakan sewa atau cukai pintu dalam tempoh masa yang ia bukan tuan empunya tanah itu.

Pada pendapat kami tafsiran ini tidak tepat dan tidak boleh diterima dalam konteks peruntukan itu kerana maksud s 146 Akta ialah menetapkan hutang sewa atau cukai tanah akan menjadi tanggungan atau liabiliti pertama (first charge). Lagi pun s 146 hendaklah dibaca supaya tidak berlawanan dengan s 160 Akta tersebut. Perkataan 'owners for the time being' sebenarnya bermakna tuan empunya tanah semasa (current owners).

Kekeliruan dengan tafsiran s 146 berlaku mungkin disebabkan oleh seksyen itu sendiri yang cuba mencampuradukkan berbagai perkara atau proposisi di dalamnya. Sebenarnya s 146 hanya meletakkan prinsip atas satu perkara dasar sahaja iaitu semua sewa atau cukai pintu hendaklah dijadikan tanggungan atau *liabiliti pertama* (first charge). Seksyen 146 sekarang ini mengandungi tiga perkara atau proposisi iaitu *pertama*, sewa atau cukai pintu hendaklah dengan syarat mengikut peruntukan Kanun Tanah Negara, menjadi tanggungan atau liabiliti pertama; *kedua*, tanggungjawab terletak atas tuan empunya tanah semasa; dan *ketiga*, memberitahu bahawa peruntukan-peruntukan yang berikutnya adalah

A dipakai untuk menuntut kembali sewa atau cukai pintu yang telah tidak dibayar.

Seksyen 160(4) dan 160(5) hendaklah ditafsirkan bersama. Maksud s 160(4) ialah untuk menetapkan bahawa tiap-tiap seorang yang menjual sesuatu harta yang dikenakan sewa atau cukai pintu akan terus bertanggungjawab bagi menjelaskan semua sewa atau cukai pintu yang dikenakan setiap masa *sebelum* notis pertukaran hakmilik diberi di bawah s 160(1) atau *sehingga* catatan penjualan atau pertukaran itu telah dicatatkan dalam daftar pihak berkuasa tempatan. Mengikut latar belakang kes ini notis tersebut telah *tidak dihantar* dan tidak ada bukti yang penjualan atau pertukaran itu telah dicatatkan di dalam daftar pihak berkuasa tempatan. Responden telah diberi notis bertarikh 18 Jun 1987 hanya setelah diberitahu dengan surat dari beliau bertarikh 19 Disember 1986 sebagai respon kepada notis bertarikh 15 Disember 1986 dari Dewan Bandaraya Kuala Lumpur yang ditujukan kepada penjual iaitu Yaacob Sodhy dan Salmah bte Abu Bakar @ Salmah Yaacob Sodhy berkenaan dengan tunggakan sebanyak \$973.

Oleh yang demikian mengikut fakta kes ini Dewan Bandaraya Kuala Lumpur tidak boleh bersandar kepada s 160(5) Akta tersebut sebagai asas undang-undang untuk menahan barang-barang responden kerana tidak mungkin satu Akta berkehendakan kedua-dua pihak menjelaskan satu pembayaran.

Tafsiran kedua-dua peruntukan s 160(4) dan s 160(5) hendaklah mengikut liabiliti yang telah dikenakan *terdahulu* iaitu liabiliti yang dikenakan oleh s 160(4) ke atas penjual melainkan jika notis dalam Borang I yang dikehendaki oleh s 160(1) telah dihantar. Memberi notis ini adalah tanggungjawab yang dikenakan oleh undang-undang ke atas kedua-dua pihak iaitu penjual dan pembeli dan jika tidak dipatuhi boleh disabit dan didenda sehingga \$2,000 atau dipenjarakan sehingga enam bulan.

Adalah jelas nampaknya Akta 1976 ini meletakkan tanggungjawab pembayaran sewa atau cukai pintu ke atas tuan empunya tanah (owners of holdings) dan tidak atas penghuni atau penduduk (occupiers) seperti di England. Perbezaan di antara statut kita dengan statut di England telah diiktirafkan dalam beberapa kes mengenai cukai pintu — lihat *Lee Wah Bank Ltd v The Commissioner of Federal Capital*¹ dan *Home Luck Investments Sdn Bhd v Commissioner of Federal Capital of Kuala Lumpur*.²

Didapati juga bahawa peruntukan s 156 Akta tersebut membolehkan pihak berkuasa tempatan mengambil tindakan undang-undang untuk menjelaskan pembayaran tunggakan sewa atau cukai pintu yang diiktirafkan sebagai hutang (debt) di bawah bidang kuasa mahkamah yang berkenaan. Peruntukan ini mungkin

boleh ditakrifkan sebagai satu alternatif untuk tindakan ke atas penjual yang telah tidak menjelaskan tunggakan sewa atau cukai pintu.

Akhirnya mungkin ada kebaikannya peruntukan-peruntukan dalam Akta 1976 ini yang disebutkan di atas diperkemas dan diperbaiki dari segi penggubalan bagi maksud menjelaskan kedudukan sebenar berkenaan dengan liabiliti pihak-pihak tertentu. Rayuan ditolak dengan kos.

Rayuan ditolak.

Peguamcara: *Majid Krishnan Menon & Lee; Vadiveloo & Co.*

Reported by *Prof Ahmad Ibrahim*

See Nyuk Fung & Ors v PanGlobal Equities Bhd

SUPREME COURT (KUALA LUMPUR) — CIVIL APPEAL NO 02-279-1990
LEE HUN HOE CJ (BORNEO), MOHAMED AZMI AND GUNN CHIT TUAN SCJJ
26 NOVEMBER 1990

Companies and Corporations — Power of court to order meeting — Irregularities in proceedings — Power of court to remedy irregularity — Companies Act 1965, ss 150 & 355(3)

In this case, a director of the respondent company had applied for relief under ss 150 and 355(3) of the Companies Act 1965 whereby the High Court should order the respondent company to convene an extraordinary general meeting for the purpose of considering and if deemed fit to pass five resolutions in connection with the purchase of five properties. The application was granted. The appellants and others who are minority shareholders applied to intervene and upon leave being granted they applied for the setting aside of the ex parte order on the ground that the subject matter of the application is not within the purview of s 355(3) of the Act. The learned judge dismissed the interveners' application and the interveners appealed.

Held, allowing the appeal:

(1) It is abundantly clear that before s 355(3) of the Companies Act 1965 can be applied in the present case, it is essential to identify the omission, error or irregularity which is alleged to have occurred in the management or administration of the respondent company.

(2) None of the reasons given by the original applicant, the director of the respondent company, can constitute an omission, defect or irregularity which has occurred in the management or administration of the company as required by s 355(3) of the Act which empowers the court to exercise its discretionary power of rectification or validation. The court was not asked in this case to rectify or validate anything.

(3) Before there can be a basis for rectification or validation by the court, a breach of the Companies Act 1965 must have occurred or a default in the observance of the company's memorandum and articles must have taken place or a

A company's or director's meeting must have been rendered ineffective. Here no breach of any kind has been particularized and conceded to render the purchase of the five properties void or ineffective.

(4) Merely because s 355(3) of the Act confers a wide range of remedial discretion to the court does not mean that it is an unfettered discretion. The learned judge in this case had exercised his discretion under s 355(3) of the Act on wrong principles and as such the order dismissing the appellant's application must be set aside.

(5) There is nothing to stop the respondent from calling an extraordinary general meeting at any time on their own without the assistance of the court to consider the five resolutions. On the facts of the present case neither the assistance of s 150 nor s 355(3) of the Act is necessary or warranted.

C [Bahasa Malaysia summary]

Didalam kes ini, seorang pengarah syarikat-responden telah memohon relif dibawah s 150 dan s 355(3) Akta Syarikat 1965 supaya Mahkamah Tinggi memerintah syarikat-responden memanggil mesyuarat agung tergepar bagi maksud membincang dan jika dipandang munasabah bersetuju dengan lima resolusi berhubung dengan pembelian lima harta. Permohonan itu telah dibenarkan. Perayu-perayu dan orang-orang lain yang menjadi pemegang saham minority telah memohon dibenarkan mencela perkara itu dan jika dibenarkan mereka memohon perintah ex parte itu diketepikan atas alasan perkara yang dipohon itu tidak termasuk didalam bidang s 355(3) Akta itu. Hakim yang arif telah menolak permohonan pencela itu dan mereka telah membuat rayuan.

Diputuskan, membenarkan rayuan itu:

(1) Adalah sangat jelas sebelum s 355(3) Akta Syarikat 1965 boleh dipakai didalam kes ini, perlu ditentukan apa dia peninggalan, kesilapan atau luar aturan yang dikatakan telah terjadi di dalam urusan atau pentadbiran syarikat itu.

(2) Tidak sesuatupun sebab-sebab yang diberi oleh pemohon yang asal both dikatakan menjadi peninggalan, kesilapan atau luar aturan di dalam urusan atau pentadbiran syarikat itu seperti yang dikehendaki oleh s 355(3) Akta itu yang memberi kuasa kepada mahkamah menjalankan kuasa budibicaranya untuk pembetulan atau pengesahan. Mahkamah tidak diminta didalam kes ini untuk membetul atau mengesahkan apa-apa.

(3) Sebelum terdapat asas untuk pembetulan atau pengesahan oleh mahkamah, pelanggaran Akta Syarikat 1965 mestilah telah berlaku atau keingkaran mematuhi memorandum syarikat atau perkara-perkara persatuan telah terjadi atau mesyuarat syarikat atau mesyuarat pengarah telah menjadi tidak berkesan. Di dalam kes ini tidak ada apa-apa pelanggaran seperti itu disenaraikan atau diakui untuk menjadikan pembelian lima harta itu terbatal atau tidak mendatangkan hasil.

(4) Hanya oleh kerana s 355(3) Akta itu memberi budibicara pemulihan yang luas ini tidak bermakna mahkamah mempunyai budibicara yang tidak terbatas. Hakim yang arif di dalam kes ini telah menjalankan budibicaranya dibawah s 355(3) Akta atas prinsip-prinsip yang tersilap dan oleh kerana itu perintah menolak permohonan perayu-perayu hendaklah diketepikan.

(5) Tidak ada apa-apa yang menghalang responden memanggil mesyuarat agung tergepar bila-bila sahaja atas kuasanya tanpa memerlukan bantuan mahkamah untuk membincang lima resolusi itu. Atas fakta kes ini penggunaan